



Gemeinde  
Ostseebad Laboe

# Bauleitlinien der Gemeinde Ostseebad Laboe

## INHALT

- Warum brauchen wir Leitlinien? Ausgangslage und Entwicklungsziele
- Absatz 1: Baulandbereitstellung
- Absatz 2: Durchführung kooperativer Verfahren
- Absatz 3: Berücksichtigung ökologischer Ziele der Gemeinde
- Absatz 4: Geförderter Wohnungsbau
- Absatz 5: Ferienhausnutzung / Zweitwohnungen
- Absatz 6: Finanzierung von Infrastruktur(folge)kosten
- Absatz 7: Vergabe von Grundstücken
- Absatz 8: Inkrafttreten, Evaluierung und Änderung
- Anhänge

## **Warum brauchen wir Leitlinien?**

Laboe ist eine schleswig-holsteinische Gemeinde im Kreis Plön. Der Landesentwicklungsplan (LEP 2021) weist die Gemeinde als dem Verdichtungsraum Kiel zugehörig aus. Gemäß dem Entwurf des Regionalplans II (Stand 2023), liegt die Ortslage Laboe innerhalb der Siedlungsachsenabgrenzung im Ordnungsraum Kiel (Kap. 3.3, RII). Der LEP 2021 ordnet die Gemeinde als „Schwerpunkt für den Wohnungsbau“ ein (Kap. 3.6.1 2 Z). Die Gemeinde Laboe hat keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde ist zudem Teil der Kielregion.

In Laboe leben auf ca. 523 ha Gesamtfläche ca. 5.572 Personen (Stand 31.12.2023). Aufgrund ihrer guten Lage zum Oberzentrum Kiel und der attraktiven naturräumlichen Situation verzeichnet die Gemeinde eine stetige Zuwanderung.

Aus der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde und aus deren touristischer Funktion resultieren besondere ortsbauliche Aufgabenstellungen.

Die Bauleitlinien dienen daher als Richtlinie für alle an der baulichen Ortsentwicklung Beteiligten. Das ist zuvorderst die Gemeinde Laboe, aber auch die Privatinvestoren, Vorhabenträger, Erschließungsträger, Wohnungsbaugenossenschaften, Eigentümer u.a.. Allen Beteiligten soll bereits in der Phase von Bauvorüberlegungen Orientierung im Sinne gemeindlicher Entwicklungsziele geboten werden. Die Gemeinde selbst sieht die Bauleitlinien als Auftrag dafür, mit ihren Beschlüssen und ihrem Verwaltungshandeln die in den Bauleitlinien dargelegten Entwicklungsziele zu verfolgen. Die Maßnahmen und Instrumente, welche die Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit nutzen kann, werden inhaltlich an den im Folgenden genannten Zielen und Inhalten ausgerichtet.

Mit diesem Grundsatz schafft sich die Gemeinde Laboe die Grundlage zu einer aktiven Anteilnahme am Bodenmarkt im Rahmen ihrer kommunalrechtlichen und haushalterischen Möglichkeiten.

Zusätzlich zu den Bauleitlinien hat sich die Gemeindevertretung bereits im Jahr 2022 mit der Aufstellung eines Ortskernentwicklungskonzeptes befasst, womit sich die Gemeinde Laboe „als Wohn-, Arbeits-, Urlaubs- und Lebensort weiterentwickeln“ möchte, „um die Versorgungsaufgabe sowohl für ihre Bewohner\*innen, als auch für ihre Besucher\*innen zu gewährleisten. Übergeordnete Ziele dabei sind u.a. die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung, der Klimaschutz sowie die Stärkung und Sicherung der verschiedenen Funktionen.“

Somit dient das vorliegende OKEK (Anlage) nach Beschluss vom 10. Mai 2023 als Fundament dieser Bauleitlinien.

## **Die Ausgangslage stellt sich dabei wie folgt dar:**

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Laboe stellt sich zunächst als negativ dar. Der Anteil der Menschen über 60 Jahre ist im Verhältnis zur Bevölkerungsstruktur des Landes überdurchschnittlich hoch. Das Defizit aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird durch Zuzüge überkompensiert, so dass ein stetiges zahlenmäßiges Wachstum besteht.

Infolge dieser Entwicklung besteht in Laboe neben der stetigen Nachfrage nach Wohnraum für hinzuziehende Menschen auch die hohe Binnennachfrage der ansässigen Bevölkerung

nach altersgerechten und der sozialen Struktur entsprechenden Wohnungen. Die Gemeinde steht vor der besonders dringlichen Aufgabe, preisgünstigen und Demographie gerechten Wohnraum und notwendige Infrastrukturen zu schaffen. Es hat sich hierzu eine nachhaltige Defizitlage entwickelt. Diese ist dazu geeignet, der geordneten gemeindlichen Entwicklung zu schaden. Insbesondere mangelt es an entsprechendem Dauer-Mietwohnraum.

Die Ausgangslage in Laboe ist durch einen Bestand von ca. 3.500 Wohneinheiten gekennzeichnet. In diesen leben zu 44,3 % Haushalte mit niedrigen Einkommen<sup>1</sup>, die in der Regel Anspruch auf Wohngeld haben. Der Anteil der geförderten Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Laboe beträgt ca. 3,4%<sup>2</sup>. Damit kann der Bedarf an gefördertem Wohnraum in Laboe nicht annähernd gedeckt werden.

Die vorbeschriebene Problemlage wird verstärkt durch die geringen in Laboe noch vorhandenen Flächenreserven und den dysfunktionalen Boden- und Wohnungsmarkt, welcher zu wenig bedarfsgerechte Angebote formuliert.

Die Gemeinde Laboe sieht sich im Rahmen ihrer Aufgabe der Daseinsvorsorge dazu veranlasst, besondere förmliche und informelle Instrumente anzuwenden und zu entwickeln, um Abhilfe zu schaffen.

Hierauf aufbauend werden folgende übergeordnete Entwicklungsziele definiert:

Das zur Problembhebung erforderliche bauliche Wachstum und die ggfls. erforderliche Umstrukturierung erfordern eine einheitliche, leitbildorientierte und transparente Handlungsgrundlage für die Gemeindevertretung, den Bürgermeister und die Verwaltung. Ebenso sollen Dritte, wie Bürger\*innen, Grundeigner\*innen, Bauherr\*innen, Immobilien-Entwickler\*innen, auf transparente und verlässliche ortsbauliche Handlungsgrundsätze treffen.

#### **Daher werden die folgenden Entwicklungsziele definiert:**

- Priorität bei baulichen Ortsentwicklung hat die Schaffung neuen Wohnraums, der einer Dauernutzung dient.
- Neue Dauerwohnungen sollen prioritär als öffentlich geförderter Wohnungsbau oder zu Bedingungen, die dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau entsprechen, errichtet und genutzt werden. Das bedeutet die Einhaltung der Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung (1. – 3. Förderweg).
- Wohnungsangebote sollen prioritär für Menschen entstehen, die bereits in Laboe und der Region leben. Die Regelungen für ein Einheimischen Modell sind fallweise zu schaffen.
- Die Möglichkeit der Umsetzung von Wohnkonzepten wie Mehrgenerationenwohnen und betreutem Wohnen innerhalb von Wohnungsbauvorhaben soll geprüft und gefordert werden.

---

<sup>1</sup> Siehe Bertelsmann Stiftung 2024, Daten beziehen sich auf 2021 und wurden auf der Basis verfügbarer öffentlicher Statistiken erfasst und ausgewertet. Methodik und Datengrundlagen sind auf dem Internetportal der Stiftung unter "Wegweiser Kommune" einzusehen.

<sup>2</sup> Investitionsbank Schleswig-Holstein, Wohnungsmarktprofil der Gemeinde Laboe 2022 , Tabelle Überblick.

- Freiwerdende Bestandsgebäude schaffen ihrerseits wieder attraktive Angebote für Familien und tragen zu einer besseren Nutzung vorhandenen Wohnraums bei.

Ein Orientierungsrahmen für die künftige Entwicklung von Quartieren bietet das Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ des Landes Schleswig-Holstein.

Aus der vorbeschriebenen Lage folgen Bauleitlinien, die die Gemeinde Laboe sich und den Akteuren am Wohnungs- und Bodenmarkt gibt:

### **Absatz 1: Baulandbereitstellung**

- 1.1 Angesichts der Bedarfslage sieht die Gemeinde die Notwendigkeit in eigener Initiative Bauland zur Verfügung stellen zu können und die Schaffung von Wohnraum sowohl durch die Verfügbarmachung von Boden als auch durch Planung zu ermöglichen.

Die Bereitstellung von Bauland soll in ausreichender Menge und in städtebaulich vertretbarer Art und Weise zu einem angemessenen Preis geschehen. Zur Erreichung dieser Ziele will die Gemeinde in eine aktive Bodenpolitik eintreten. Die direkte Verfügbarkeit von Grund und Boden ist eine Schlüsselgröße zur Umsetzung baulicher Entwicklungsziele in der Daseinsvorsorge.

- 1.2 Die Bemühungen der Gemeinde beziehen sich dabei auf alle Flächen des Gemeindegebiets, die unter die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften §§ 30, 34, 35 BauGB fallen, soweit dies im Rahmen einer geordneten Siedlungsentwicklung darstellbar ist. Gegenstand des gemeindlichen Handelns im Sinne dieser Bauleitlinien können sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen sein. Priorität bei der Anwendung gemeindlicher Handlungsansätze haben Flächen im Innenbereich im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ohne jedoch massive Vergrößerungen der Baukörper „in die Höhe“ zu bewirken. Weiteres regelt die Gemeinde mit dem jeweils rechtlich bindenden B-Plan.
- 1.3 Im gesamten Geltungsbereich nach Abs. 2 wird Baurecht grundsätzlich erst dann geschaffen, wenn sich sämtliche zu entwickelnden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden oder ausreichende privatrechtliche Regelungen getroffen wurden.
- 1.4 Sofern ein Erwerb im Einzelfall nicht erfolgt, wird erst dann Baurecht geschaffen, wenn sich der / die Vorhabenträger\*in in einer Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen der Gemeinde bekennt. Dies soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erfolgen (siehe Absätze 2 und 4 dieser Bauleitlinien).
- 1.5 Im Gemeindegebiet wird auf Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB), für die die Veränderung des bestehenden Baurechts erfolgen soll, der Erwerb der Flächen durch die Gemeinde angestrebt, wenn dadurch die Möglichkeit entsteht, neues oder geändertes Baurecht im Sinne der Entwicklungsziele dieses Beschlusses zu schaffen.
- 1.6 Wohnbauliche Entwicklungen auf Flächen bis zu einer Größe von 0,5 ha können regelmäßig auch in kooperativen Modellen erfolgen. Es ist in diesen Fällen nicht nötig, dass sie sich vorher im kommunalen Eigentum befanden.

## **Absatz 2: Durchführung kooperativer Verfahren**

Sofern sich die Gemeinde Laboe dazu entscheidet, Bauplanungsrecht durch ein kooperatives Verfahren zu schaffen oder das jeweilige Vorhaben 1.6. dieses Beschlusses entspricht, werden diese Verfahren nur dann eingeleitet, wenn die Vorhabenträger\*innen einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit der Gemeinde eingehen, welcher mindestens folgende Regelungen enthält und den Grundsätzen dieses Beschlusses entspricht:

- I. Abschluss des Vertrages erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
- II. Der/die Vorhabenträger\*in hat sich zur Übernahme sämtlicher Kosten und Aufwendungen zu verpflichten, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Eine weitere Präzisierung erfolgt in Absatz 6 dieser Bauleitlinien.
- III. Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde gem. Absätze 3 & 4 dieser Bauleitlinien, spezifiziert auf das jeweilige Baugebiet.

## **Absatz 3: Berücksichtigung ökologischer Ziele der Gemeinde**

- 3.1 Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde soll möglichst nachhaltig gestaltet werden. Hierfür müssen die jeweils gültigen Standards für Baugebiete angewendet werden, um einen Beitrag zur Erreichung der kommunalen Klimaziele zu leisten und eine ausreichende Grünflächen- und Freiraumnutzung im Siedlungsbereich zu ermöglichen. Hierzu gehört in jedem Fall die Einhaltung der bestehenden B-Pläne hinsichtlich Ihrer Vorschriften zur Begrünung (Grünordnungspläne) bzw. Schaffung von Ersatzbegrünung an anderer Stelle, wenn die durch den B-Plan vorgeschriebenen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nicht mehr eingehalten werden können.
- 3.2 Alle neuzubauenden Gebäude haben mindestens den aktuell gültigen Energiestandard der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein in seiner aktuellen Fassung zu erfüllen. Eine weitere Übererfüllung dieses Standards wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt. Anlagen zur Energieerzeugung werden ebenso begrüßt. Bei der Erstellung energetischer Versorgungskonzepte für Wohnquartiere sind die Vorgaben der kommunalen Wärmeplanung, soweit schon vorliegend, zu beachten.
- 3.3 Bei der Erschließung weiterer Flächen außerhalb der geschlossenen Siedlung werden besondere Standards an das Regenwassermanagement gesetzt. Bodenschutz und Niederschlagswasser insbesondere zum Schutz des Unterdorfs vor Überflutung. Weiterhin sind die Beleuchtungen in den Wohnquartieren, artenschutzrechtlicher Regelungen vorbehalten, selektiv schaltbar zu errichten. Die Kosten etwaig anfallender Gutachten sind entsprechend Absatz 2 dieses Beschlusses durch den / die Vorhabenträger\*in zu tragen.

- 3.4 Grünflächen in neuen Plangebieten sind, soweit sie nicht den jeweiligen Wohngebäuden/-parzellen zuzuordnen sind, an die Gemeinde abzugeben. Diese Gemeindeflächen sind zu mindestens 20 % als Biodiversitätsflächen auszugestalten und möglichst in einem Biotopverbundsystem anzulegen. Ob gegebenenfalls weitere ökologische Verpflichtungen festgelegt oder Anreize geschaffen werden, wird für jedes Baugebiet gesondert beschlossen.
- 3.5 Um den Flächenverbrauch bei weiteren Siedlungsentwicklungen so gering wie möglich zu halten, sind Neubaugebiete überwiegend mit dichteren Bautypologien zu entwickeln. Zu Ihnen gehören Kettenhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Die Bereitstellung von Grundstücken für Einfamilienhäuser soll auf einen geringen Anteil beschränkt werden.
- 3.6 Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind geeignete Lösungen zu entwickeln, die sowohl zentrale als auch dezentrale Ansätze berücksichtigen. Dazu gehören unter anderem Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge. Das Vorlegen ergänzender Mobilitätskonzepte für Wohnquartiere begrüßt die Gemeinde ausdrücklich.
- 3.7 Bei Vorliegen der formalen Kriterien (Mindestanzahl an Wohneinheiten) soll eine Zertifizierung des Projektes / Neubaugebiets im Rahmen des Landes-Programms „Neue Perspektive Wohnen“-Programmteil 1 in jedem Einzelfall durch entsprechende Antragsstellung angestrebt werden. Die dortigen Qualitätskriterien sind zu erfüllen.

#### **Absatz 4: Geförderter Wohnungsbau**

- 4.1 Die Gemeinde Laboe möchte den Anteil an besonders bezahlbaren Wohnraum fördern. Bei Wohnungsbauvorhaben im Geschosswohnungsbau und bei allen Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 12 Wohneinheiten gilt eine Quote von mind. 30 % Wohnungen, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden oder zu Bedingungen wie im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet und genutzt werden. Das bedeutet unter Einhaltung der Mietobergrenzen der sozialen Wohnraumförderung (1. – 3. Förderweg).
- 4.2 Es wird weiterhin eine maximale Quote von 60 % aller Wohneinheiten, zu den unter 4.1. genannten Bedingungen, im Geschosswohnungsbau eines jeden Vorhabens festgesetzt. Hierdurch soll eine soziale Durchmischung in den Quartieren ermöglicht werden.

#### **Absatz 5: Ferienhausnutzung / Zweitwohnungen**

- 5.1 Tourismus spielt in der Gemeinde insbesondere aufgrund der Lagequalität eine große Rolle. Er ist für die Gemeinde ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Gewerbliche Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sind hierbei ein wesentlicher Teil für diese touristische Ausprägung in der Gemeinde. Gleichzeitig wird durch die Art der Nutzung

- Wohnraum für die dauerhaft in der Gemeinde lebenden Menschen oder Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde begründen wollen, entzogen.
- 5.2 Die Nutzung von bereits vorhandenen gewerblichen Ferienwohnungen und melderechtlich genehmigten Zweit-Wohnungen soll nicht eingeschränkt werden.
- 5.3 Die Umwandlung von bislang als Dauerwohnungen genutzter Einheiten in gewerbliche Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze wird durch die Gemeinde kritisch beobachtet. Die Anzahl von Ferienwohnungen in Laboe ist zum Stichtag 31.12.2024 festzustellen und soll in Summe nicht erhöht werden. Inwieweit hier künftig Regelungsbedarf entsteht, ist im Rahmen der Evaluierung dieser Bauleitlinien zu diskutieren,
- 5.4 Im Rahmen der Schaffung neuer oder geänderter Baurechte in Bereichen gem. §§ 30, 34 oder 35 BauGB, wird die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen „gewerbliche Ferienwohnung“ und „Zweitwohnsitz“ ausdrücklich planungsrechtlich gesteuert. Bei der Planerstellung soll die Nutzung von Wohneinheiten als Zweitwohnungen ausgeschlossen werden, wenn dies der Erreichung der Ziele dieses Beschlusses dient. Dabei wird ausdrücklich die besondere Nutzungsmischung im Unterdorf und den Bereichen Hafen und Seepromenade als touristisch hoch relevanten Ortsteilen berücksichtigt.

#### **Absatz 6: Finanzierung von Infrastruktur(folge)kosten**

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die im Rahmen von privaten Bauvorhaben und gebietlicher Entwicklungen entstehenden Kosten den Planungsbegünstigten und Bauherren zu übertragen. Dies folgt dem Grundsatz der Angemessenheit insoweit, als dass den Planungsbegünstigten ein angemessener Bodenwertzuwachs als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt.

Zu übertragende Kosten sind Aufwendungen für

- Bedarfsermittlung / Grundlagenermittlung
- Öffentlichkeitsarbeit
- städtebauliche informelle und gesetzliche Planung
- landschaftsplanerische informelle und gesetzliche Planung
- technische und soziale Infrastruktur einschließlich deren Planung und Grunderwerb im Plan-/Baugebiet
- zusätzliche Bedarfe an technischer und sozialer Infrastruktur einschließlich deren Planung und Grunderwerb außerhalb des Plan-/Baugebiet
- Umsetzung des planungsrechtlich ermittelten Eingriffsausgleichs gem. § 1a (3) BauGB einschließlich der dafür benötigten Flächen

Dazu wird die Gemeinde die Ihr zur Verfügung stehenden Mittel wie Durchführungsverträge § 12 BauGB und städtebauliche Verträge § 11 BauGB konsequent nutzen. Kostenübernahmen können Geldzahlungen, Grundstücksübertragungen, Nutzungsrechte

und in anderer Form sein. Die zu beziffernden Kosten müssen dabei immer in erkennbarem und berechenbarem Entstehungszusammenhang mit dem zugrundeliegenden Bauvorhaben /der gebietlichen Entwicklung stehen.

## **Absatz 7: Vergabe von Grundstücken**

7.1 Das Ziel der Gemeinde ist es, preisgünstiges Bauland und günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig wird die Gemeinde bei einer Veräußerung oder Weitergabe von Flächen im Wege der Erbpacht die Kosten zur Bebauung, die erbrachten einmalig anfallenden Kosten der Erstellung der Infrastruktur und der jährlichen Folge- und Unterhaltungskosten angemessen berücksichtigen.

Die Vergabe von Grundstücken an Bauträger\*innen und Vorhabenträger\*innen im kommunalen Eigentum erfolgt daher vorrangig in Form von Konzeptvergaben, sofern mindestens 15 Wohneinheiten realisiert werden. Mindest- und Zusatzkriterien sind dem Absatz 3 dieser Bauleitlinien zu entnehmen.

Auf barrierefreie Wohnungsangebote ggf. auch mit zusätzlichem Betreuungsangeboten, die sich vor allem auch an die Zielgruppe älterer Personen richten, ist ein besonderer Fokus zu legen. Eine genau ausdifferenzierte Bewertungsmatrix für die Vergabe ist zu Beginn des jeweiligen Vergabeprozesses durch die Gemeindevertretung zu entwickeln und zu entscheiden.

7.2 Im Rahmen der Vergabe von einzelnen Baugrundstücken sollen diese vorrangig unter ortsbezogenen (jeweils geltend in Bezug auf das Amt Probstei: z. B. biographischer Bezug, verortete berufliche Tätigkeit, ehrenamtliches Engagement, etc.) und sozialen Gesichtspunkten (z. B. Anzahl der Kinder, pflegebedürftige Person im Haushalt, etc.) erfolgen. Eine Konkretisierung der Vergabekriterien erfolgt im Einzelfall.

7.3 Die Vergabe von Grundstücken erfolgt vorzugsweise durch Übertragung des Nutzungsrechtes für 99 Jahre gegen Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses an die Gemeinde. Die Folgekosten für die Grünflächenpflege werden in die Kostenkalkulation der Abgabepreise der Grundstücke an Käufer/Erbpächter einberechnet.

7.4 Die Gemeinde behält sich für den Fall einer unbebauten Weiterveräußerung ein Rückkaufsrecht an allen Grundstücken vor, ausgenommen beim Verkauf von Bauland an Alteigentümer\*innen

## **Absatz 8: Inkrafttreten, Evaluierung und Änderung**

8.1 Die Vorgehensweise ist bei allen Verhandlungen bezüglich der Schaffung von Baurecht ab dem 1.1.2025 anzuwenden.



8.2 Eine Überprüfung der Bauleitlinien sollte erstmalig nach drei Jahren durch den Fachausschuss und der Gemeindevertretung Laboe erfolgen.

**Anhänge:**

- Qualitätskriterien Programm „Neue Perspektive Wohnen – Programmteil 1“
- OKEK